



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 169/14 Blatt 1
 Grimlinghausen-Süd
 Maßstab 1:500
 Stand der Planunterlagen: Februar 1995

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN		VERKEHRSMÄSSIGEN FLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN		SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTL. ÜBERNAHME	
Wohngebiete	Kriegsgebiete	Wohnbauerebiet	Gewerbliche Bauerebiet	TH Traufhöhe (Hochgrenz)	o offene Bauweise	ID ein- oder mehrgesch. artverwandtes Dachgeschoss	g geschlossene Bauweise	FD Flachdach	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Wirtschaftsgebiete	Gemarkungsgrenze	WS Wohnsiedlungsgebiet	GE Gewerbegebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	g besonders bauliche (siehe Teil III)	SD Satteldach	g geschlossene Bauweise	SD Satteldach	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Gänge	Flurgrenze	WR Reines Wohngebiet	GI Industriegebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze	g besonders bauliche (siehe Teil III)	PD Pultdach	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Zahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	WA Allgemeines Wohngebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Blöckung	125 Flurstücksummer (beson)	WB Sonderes Wohngebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Baum	Nutzungsgrenze	MD Gemischtes Bauerebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Launne	Zaum	MI Mischgebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Hilfen über W/N	Hecke	MK Mischgebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				
Kanalisation	Mauer	MK Mischgebiet	SO Sondergebiet	III/V Anzahl der Vollgeschosse zwingend	g besonders bauliche (siehe Teil III)	45° Dachneigung	g geschlossene Bauweise	45° Dachneigung	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME				



Textliche Festsetzungen

Im WA-Gebiet wird von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ziffer 6 - Tankstellen - gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im MI-Gebiet sind von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Ziffern 4 - sonstige Gewerbebetriebe -, 6 - Gartenbaubetriebe -, 7 - Tankstellen - und 8 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der oberirdischen Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Als Nebenanlagen sind oberirdische Freizeitanlagen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m allgemein zulässig. In den Einfamilienhausgebieten (WR-I und WR-II) sind Garten- und Gartengeräteabstellplätze bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der viergeschossigen Bebauung auf 17,5 m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 15,0 m, bei der zweigeschossigen Bebauung auf 12,0 m, bei der eingeschossigen Bebauung auf 9,0 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht miteinzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

- liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 55 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Je 200 qm Gartenfläche ist mindestens ein Baum als Hochstamm mit 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind standortbeimische Arten zu verwenden.
- Einfriedigungen sind als Hecken mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 1,5 m und einer Breite von 0,5 m zu erhalten und zu pflegen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Heiblmispel, Rotbuche, Feldahorn, Weibdorn, Schlehe, Liguster oder Elbe. Ausnahmsweise sind Metallgitterzäune bis 1,5 m Höhe zulässig, wenn sie mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.
- Die Tiefgaragen sind mit Substratbau in geeigneter Stärke (Einzelfallnachweise) vollständig zu überdecken und mit Brindergittern und Wischenabstreif zu begrünen.
- Die Zugänge und Zufahrten sowie die Pkw-Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.
- Fassaden und Giebelwände ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen wie Car-Ports, Müllabstellplätze, Mauerwerk etc. sind dauerhaft zu betanken.
- Die Ortsrandbegrenzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:
 - Je 200 qm Fläche ein Baum I. Ordnung als Hochstamm mit mindestens 16/16 cm Stammumfang der Arten Fagus sylvatica, Quercus robur oder Tilia platyphyllos
 - Je 150 qm Fläche ein Baum II. Ordnung als Heister von 1,0 - 1,8 m Höhe der Arten Sorbus aucuparia, Acer campestre, Carpinus betulus oder Wildobst wie Malus silvestris und Pyrus communis
 - Je 3 qm Ausgleichsfläche ein mindestens 0,8 - 1,2 m hoher Strauch als Landschaftgehölz der Arten Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Rosa canina oder Prunus spinosa
- Innerhalb der öffentlichen Straßenebenen ist je vier Parkplätze ein großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 169/14 Blatt 3

Gemäß dem Bescheid vom 09.12.1998, BfBE 1 S. 2331 der Bebauungsplanverordnung in der Fassung vom 22.03.1995 (BfBE 1 S. 132) sowie geändert durch Investitionsbescheid vom 18.12.1999 (BfBE 1 S. 58) und der Bauordnung NW § 91 sowie dem Mittelwertgesetz zum Bescheid vom 18.12.1999 (BfBE 1 S. 52).

- Grimlinghausen-Süd -

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Februar 1995

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 165, 167/3, 169/1

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 22.03.1995
 Der Stadtdirektor
 [Signature]

Angefragt: Vermessungsamt Neuss, den 22.03.1995
 Der Stadtdirektor
 [Signature]

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neuaufzeichnung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig ist.

Neuss, den 15.10.95
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Neuss, den 15.10.95
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Neuss, den 15.10.95
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Neuss, den 17.11.96
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Neuss, den 14.2.97
 Der Bürgermeister
 [Signature]

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME
Wohngebäude Geschäftsbauwerke Garage Zahl der Vollgeschosse Blöckchen Stumpf Latrine Höhen über NN Kanalschicht	WS Wohngebiet WR Wohngebiet WA Wohngebiet WB Wohngebiet SO Sondergebiet, die der Erhebung dienen (s. § 14 BauNVO) MI Mischgebiet MIK Mischgebiet	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Anzahl u. Höchstgrenze 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) 0,8 Geschlichthöhezahl (GFH) 1,5 Raumauslastung (BAZ)	TH Traufhöhe (Hochstgrenze) FH Firsthöhe (Hochstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage (Hochstgrenze) LH Lichthöhe der Durchfahrt o offene Bauweise g geschlossene Bauweise b besondere Bauweise (siehe auch Punkt 1)	ID an die Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschosß FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach 45° Dachneigung (Bauweise) F Festsitzung Art der Einfriedung (Vergrünten) (siehe auch Punkt 1)	öffentliche Parkfläche Fußgängerweg Radweg Haltestelle Straßenbegrenzungslinien Ein- und Ausfahrten Ein- und Ausfahrten	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Schule Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen Schutzzone Post Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	OFFENLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Parkanlage Friedhof Sportplatz Dauerkleinrampen FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR WALD	Pflanzengrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Gassen Stellplätze Tiefgaragen GGA Gemeinschaftsgaragen GSt Gemeinschaftsstellplätze LGa Gemeinschaftsstellgaragen	SAN Sanierungsgebiet Sanierungsgrenze Einseitige, die dem Denkmalwert unterliegt D bestehende Gebäude U Wasserschutzzone Wasserschutzzone Fläche für Baulagen Hochspannungsführung mit Schutzstreifen (Phasentrennungsgrenze nach § 11 StB 1974) Planfestsetzung nach dem FStB

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/14

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 17.02.1997 Es gilt die BauNVO 1990

Im WA-Gebiet wird von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ziffer 5 – Tankstellen – gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI-Gebiet sind von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Ziffern 4 – sonstige Gewerbebetriebe –, 6 – Gartenbaubetriebe –, 7 – Tankstellen – und 8 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m allgemein zulässig. In den Einfamilienhausgebieten (WR-I und WR-II) sind Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)

bei der viergeschossigen Bebauung auf 17,5 m,
bei der dreigeschossigen Bebauung auf 15,0 m,
bei der zweigeschossigen Bebauung auf 12,0 m,
bei der eingeschossigen Bebauung auf 9,0 m,

jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

 liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_wres für Außenbauteile mindestens 55 dB betragen.

 liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_wres für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_wres für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Je 250 qm Gartenfläche ist mindestens ein Baum als Hochstamm mit 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind standortheimische Arten zu verwenden.

Einfriedigungen sind als Hecken mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 1,5 m und einer Breite von 0,5 m zu erhalten und zu pflegen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Eibe. Ausnahmsweise sind Metallgitterzäune bis 1,5 m Höhe zulässig, wenn sie mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.

Die Tiefgaragen sind mit Substrataufbau in geeigneter Stärke (Einzelfallnachweis) vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen.

Die Zugänge und Zufahrten sowie die Pkw-Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen wie Car-Ports, Müllsammelplätze, Mauern etc. sind dauerhaft zu beranken.

Die Ortsrandbegrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:

- je 200 qm Fläche ein Baum I. Ordnung als Hochstamm mit mindestens 16/18 cm Stammumfang der Arten *Fagus sylvatica*, *Quercus Robuhr* oder *Telia platyphyllos*
- je 150 qm Fläche ein Baum II. Ordnung als Heister von 1,6 – 1,8 m Höhe der Arten *Sorebus aucuparia*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus* oder Wildobst wie *Malus silvestris* und *Pyrus communis*
- je 3 qm Ausgleichsfläche ein mindestens 0,8 – 1,2 m hoher Strauch als Landschaftsgehölz der Arten *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Corpus sanguinea*, *Rosa canina* oder *Prunks spinosa*.

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen ist je vier Parkplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.